

[2. Par agent immobilier]	168
[3. En vente publique]	168
a) Un peu d'histoire	169
b) Comment se déroule une vente publique?	170
1° Vente publique volontaire	170
2° Vente publique forcée	170
3° D'autres causes qui débouchent sur une vente publique.	172
4° Une procédure encore plus rapide depuis 2018 (Biddit.be)	173
5° Acheter en vente publique par le Net en 2019	173
6° Interdiction confirmée pour un agent immobilier de vendre publiquement	176
c) La surenchère	177
[4. En viager]	181
a) Un exemple concret	181
b) Une rente	182
c) Un intérêt pour vendeur et acquéreur	182
d) Le bouquet et la fixation de la rente	183
e) L'occupation du bien	184
f) La durée	184
g) L'indexation de la rente	184
h) L'acte authentique	185
i) Et si le débirentier ne sait plus payer?	185
j) Le fisc veille	186
h) Des droit d'enregistrement réduits en Région wallonne depuis 2018.	186
4» Des droits d'enregistrement différents selon les régions.	186
[1. Taxation pour l'acte d'achat immobilier]	186
a) Wallonie	187
b) Bruxelles-Capitale	193
c) Région flamande	195
[2. Taxation pour l'acte de crédit hypothécaire]	196
5» Les honoraires et frais notariés de l'acte de vente et de crédit hypothécaire	197
a) Le décompte financier des opérations	197
b) Application de la TVA sur les honoraires depuis 2012	200
6» Un taux de 21 % de TVA sur les terrains depuis 2011	201
7» L'exception de la revente rapide de l'immeuble neuf (assujetti occasionnel)	202
8» Une seconde résidence?	203
[1. Acheter à l'étranger : pas sans précautions]	203
[2. L'impact fiscal]	205
9» Une très grande diversité de primes	209

[2. Le compromis	
1» Compromis de vente v	
2» Où signer le compromis	
3» Les mentions essentielle	
[1. Le vendeur]	
a) Qui est-il	
b) Dispose-t-il	
c) Dispose-t-il	
d) Ne doit-il	
e) L'influence	
f) En présence	
g) La vente en	
société en fo	
[2. Le bien]	
a) Une descrip	
b) La situati	
c) La situati	
d) Servitude	
e) Les meubl	
f) Le cadastr	
g) Vices cac	
h) Le titre es	
[3. Le prix, tout le	
a) Dissimulé	
b) Le risque	
c) Les contre	
d) Prescripti	
[4. Les conditions	
a) Le délai d	
b) Le transf	
c) L'occupat	
1° La	
2° Oc	
3° Oc	
4° Les	
d) Le précon	
e) Le choix d	
f) Et si l'acq	
1° Co	
2° As	
3° Ex	
g) Autres co	

⊞ 2. Le compromis	210
1► Compromis de vente vaut vente	210
2► Où signer le compromis ?	211
3► Les mentions essentielles du compromis	212
[1. Le vendeur]	212
a) Qui est-il ?	212
b) Dispose-t-il du droit de vendre ?	212
c) Dispose-t-il de la totalité des droits mis en vente ?	213
d) Ne doit-il pas trop d'argent au fisc ?	213
e) L'influence de la situation matrimoniale	213
f) En présence d'une société.	214
g) La vente entre absents (porte-fort, élection de command, société en formation)	216
[2. Le bien]	221
a) Une description précise	221
b) La situation hypothécaire et fiscale	222
c) La situation urbanistique	223
d) Servitude(s)	223
e) Les meubles et le nouveau registre des gages mobiliers depuis 2018	223
f) Le cadastre et la superficie	224
g) Vices cachés et mérule	224
h) Le titre est une donation ou un divorce	225
[3. Le prix, tout le prix ?]	225
a) Dissimuler une partie du prix ?	226
b) Le risque d'insuffisance	228
c) Les contre-lettres et actes incomplets	228
d) Prescription	229
[4. Les conditions]	229
a) Le délai de passation de l'acte	229
b) Le transfert de propriété	230
c) L'occupation du bien	230
1° La norme	230
2° Occupation anticipée par l'acquéreur	230
3° Occupation prolongée par le propriétaire vendeur	233
4° Les aspects fiscaux	233
d) Le précompte immobilier et autres taxes et impositions quelconques	234
e) Le choix du notaire	234
f) Et si l'acquéreur ne veut plus acheter ?	235
1° Compromis de vente vaut vente	235
2° Aspect fiscal	236
3° Exception fiscale dans les trois régions en cas d'accord commun	236
g) Autres conditions	237

[5. Les modalités d'acquisition]	238
a) Seul ou à plusieurs	238
b) En couple	238
c) Entre tontiniers	239
d) Usufruit et nue-propriété	240
e) En présence d'une société	240
1° Adopter un montage légal	240
2° Un exemple concret	241
f) La condition suspensive	245
g) Assurance décès accidentel gratuite	245
4D Bientôt un délai de réflexion pour les achats immobiliers?	248
5D Un modèle notarial de compromis simplifié depuis le 25 février 2019	249
Ξ 3. Entre compromis et acte notarié	249
1D Rôle du notaire	249
2D Crédit hypothécaire	251
[1. Une réflexion préalable]	251
a) Quelle proportion du revenu?	251
b) Quelle durée?	251
c) Au fond, qu'est une hypothèque?	254
[2. Quelle formule choisir?]	255
a) Distinctions de base	255
b) Les combinaisons possibles	256
c) Les crédits sociaux	259
[3. Un placement bancaire n'est pas une assurance]	260
[4. L'assurance solde restant dû]	266
a) Définition	266
b) Quel intérêt pour les parties?	266
c) Et du point de vue fiscal?	266
d) Calcul de la prime	267
e) Les différentes formules	267
[5. L'assurance perte de revenus]	268
[6. Se porter caution]	273
a) Introduction	273
b) Caution hypothécaire	273
c) Caution simple, solidaire et indivisible	273
d) Les cautionnements à titre gratuit	274
Conseils	275
Ξ 4. L'acte notarié et ses suites	276
1D Provision pour frais d'actes	276
2D La signature	276

3D Les formalités postérieures	
4D Le déménagement et l'acte de vente	
5D Assurer son nouveau bien	
a) Introduction	
b) Ce qui est assuré	
c) Assurer un objet	
d) Le danger de l'ajout	
e) Le service "Ombudsman"	
f) Les lois et projets de loi	
1° Une couverture	
2° Les obligations	
3° Le risque	
4° Les règles de responsabilité	
dans les ententes	
6D La découverte de vices	
a) Comment l'acquiescer	
b) Aller en justice	
c) La méréule	
d) Conseil	
7D Les troubles de voisinage	
a) Introduction	
b) Quels troubles de voisinage	
1° Les atteintes	
2° La mitoyenneté	
3° Les servitudes	
8D Prévenir les dégâts d'eau	
9D Prévenir les incendies	
10D Façade et trottoir : équilibre	
Ξ 5. Le sort des immeubles communs	
1D Réforme de la législation	
a) Introduction	
b) Ancien régime	
c) Régime actuel	
2D Le sort des immeubles communs	
[1. Divorce par consentement mutuel	
a) Deux parties	
b) Quatre situations	
[2. La désunion irrégulière	
a) Définition	
b) Sort des biens communs	

3» Les formalités postérieures à l'acte	277
4» Le déménagement et l'importance de la chronologie	279
5» Assurer son nouveau bien	279
a) Introduction	279
b) Ce qui est assuré	279
c) Assurer un objet de valeur	281
d) Le danger de l'application de la règle proportionnelle	283
e) Le service "Ombudsman"	285
f) Les lois et projets récents en faveur du consommateur	286
1° Une couverture obligatoire pour les catastrophes naturelles	286
2° Les obligations pour les agents et courtiers d'assurance	290
3° Le risque terroriste automatiquement assuré	292
4° Les règles de conduite pour l'accueil des plaintes dans les entreprises d'assurance	294
6» La découverte de vices cachés et/ou de mэрule	296
a) Comment l'acquéreur est-t-il protégé?	296
b) Aller en justice	297
c) La mэрule	299
d) Conseil	299
7» Les troubles de voisinage	300
a) Introduction	300
b) Quels troubles de voisinage?	301
1° Les atteintes au sens	301
2° La mitoyenneté	302
3° Les servitudes	306
8» Prévenir les dégâts d'eau	310
9» Prévenir les incendies	313
10» Façade et trottoir : éviter d'engager sa responsabilité vis-à-vis de tiers	315
⊞ 5. Le sort des immeubles communs suite à divorce	317
1» Réforme de la législation	317
a) Introduction	317
b) Ancien régime	317
c) Régime actuel	318
2» Le sort des immeubles	319
[1. Divorce par consentement mutuel	319
a) Deux parties	319
b) Quatre solutions quant au sort de l'immeuble	319
[2. La désunion irrémédiable	321
a) Définition	321
b) Sort des immeubles	322

C. QUELQUES PISTES DE RÉFORME 324

- § 1. Pour la vente de gré à gré 324
 - 1▷ Le constat 324
 - 2▷ Une piste de solution pour l'avenir 325
- § 2. Pour la vente publique 325
 - 1▷ Le constat 325
 - a) Louer une salle de vente? 325
 - b) Les horaires 325
 - c) Plusieurs séances 325
 - 2▷ Pistes de solution pour l'avenir 326

CHAPITRE III : CONSTRUIRE

A. AVANT LE COMPROMIS 331

- § 1. Le terrain 331
 - 1▷ Le terrain lui-même 331
 - 2▷ Et si l'on découvre que le terrain est pollué? 331
 - 3▷ Projets particuliers 337
 - a) La maison passive, maison de l'avenir? 338
 - b) L'habitat groupé 344
 - c) Le *Community Land Trust* 352
 - d) Le *crowdfunding* 355
 - e) D'autres concepts de construction 358
 - 4▷ Formalités administratives 359
- § 2. Le budget 359
 - 1▷ Les frais liés au terrain 359
 - 2▷ Les frais d'acte pour le terrain et les constructions 360
 - a) Le terrain 360
 - b) Les constructions 361
 - 1° Le principe 361
 - 2° Les exceptions : le taux réduit à 6% 361
 - * Les nouvelles constructions 361
 - * Démolition (éradiquer les chancres urbains) 361
 - * Rénovation 361
 - 3▷ Les frais liés à la construction 362
 - 4▷ Les honoraires d'architecte 363

B. COMPROMIS ET ACTE NO

- § 1. Le certificat d'urbanisme
- § 2. Le permis d'urbanisme
- 1▷ Le principe
- 2▷ Les sanctions
- 3▷ Acquisition d'un bien
- 4▷ Les petits permis (aménagements)
 - a) Région wallonne
 - b) Région de Bruxelles-Capitale
 - c) Région flamande
- § 3. L'achat sur plan : loi Breyne
- § 4. Le droit d'accession
- § 5. Les modalités d'acquisition
 - 1▷ L'emphytéose
 - 2▷ La superficie et le surcroît
 - 3▷ Le leasing immobilier

C. LES INTERVENANTS AU C

- § 1. L'architecte
 - a) Statut
 - b) Missions, obligations
 - c) Exercice en personne
 - d) Obligation d'assurance
 - e) Honoraires
 - f) Contrat
- § 2. Le coordinateur de sécurité
 - a) Présence obligatoire
 - b) Obligation du maître de l'ouvrage
 - c) Délai
 - d) Honoraires
 - e) Une véritable obligation
 - f) Nécessité d'une mission
 - g) Mission
 - h) Champ d'application
 - § 3. L'entreprise générale
 - a) Définition, missions
 - b) Recherches préalables
 - c) Obligation de renseignements
 - d) Obligation d'accès

324

B. COMPROMIS ET ACTE NOTARIÉ 364

324

§ 1. Le certificat d'urbanisme 364

324

§ 2. Le permis d'urbanisme 365

325

1) Le principe 365

325

2) Les sanctions 366

325

3) Acquisition d'un bien construit illégalement 369

325

4) Les petits permis (aménagement extérieurs) 369

325

a) Région wallonne 370

325

b) Région de Bruxelles-Capitale 371

326

c) Région flamande 372

§ 3. L'achat sur plan : loi Breyne, une protection renforcée 375

§ 4. Le droit d'accession 377

§ 5. Les modalités d'acquisition 382

31

1) L'emphytéose 382

31

2) La superficie et le sursol 383

31

3) Le leasing immobilier 384

31

C. LES INTERVENANTS AU CHANTIER 388

37

§ 1. L'architecte 388

38

a) Statut 388

44

b) Missions, obligations et déontologie 389

52

c) Exercice en personne morale 389

55

d) Obligation d'assurance 390

58

e) Honoraires 392

59

f) Contrat 392

59

§ 2. Le coordinateur de sécurité 392

59

a) Présence obligatoire 392

60

b) Obligation du maître de l'ouvrage 392

60

c) Délai 393

61

d) Honoraires 393

61

e) Une véritable obligation 393

61

f) Nécessité d'une formation 393

61

g) Mission 394

61

h) Champ d'application de la loi de 2001 réduit 394

61

§ 3. L'entreprise générale 395

62

a) Définition, mission et adjudication 395

63

 b) Recherches préalables et suppression de l'obligation
 d'enregistrement depuis 2012 395

c) Obligation de retenue de fonds depuis 2008 396

d) Obligation d'accès à la profession 398